



Detaljplaneändring 002548, 61 Dickursby / Dickursby hälso- och familjecentral

VD/4017/10.02.04.00/2023

TeA/SP/KKI/NIS/PT/KW

På den tomma tomten på Konvaljvägen 13 görs en planändring för Dickursby hälso- och familjecentral. Tomt som kommer att användas av Vanda och Kervo välfärdsområde har en byggrätt på 21 000 kvadratmeter våningsyta och en höjd på högst sju våningar. Parkeringen förläggs till källarvåningen. Tomtens användningsändamål är C, dvs. kvartersområdet för centralfunktioner. Tomtexploateringsstalet blir $e=3,38$.

Detaljplaneändringen gäller kvarter 61206, i stadsdel 61 Dickursby.

Ändringen gäller kvarter 61206 i stadsdel 61 Dickursby i den detaljplan som upphävs.

Området ligger i Dickursby centrum, intill stadshuset, på adressen Konvaljvägen 13. Området avgränsas i väster av Konvaljvägen, i norr av Näckrosgränden, i öster av stadshuset och i söder av Lauri Lairalas skvär. Dickursby stationscentrum ligger på knappt 300 meters avstånd.

Sökande

Vanda stad.

Markägande

Området ägs av Vanda stad.

Beredning

Utöver stadens sakkunniga har UKI Arkkitehdit Oy och Tähti-Set Oy deltagit i beredningen av planen som konsult för Vanda och Kervo välfärdsområde.

Planen har utarbetats av staden.

Generalplanen

I den generalplan med rättsverkningar som godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2021 har området betecknats som stadscentrumområde (C). Området hör till zonen för hållbar tillväxt. På Konvaljvägen har Vandasparans dragning anvisats.

Detaljplaneändringen

Planen syftar till att göra det möjligt att bygga en ny hälso- och familjecentral i hjärtat av Dickursby, på Konvaljvägen 13. Stadens ämbetshus har tidigare rivits. Hälso- och familjecentralen är ett spetsprojekt för Vanda och Kervo välfärdsområde.

Välfärdsområdet har valt en arkitektkonsult för att utarbeta planerna för planprocessen.

Lokalprogrammet för hälso- och familjecentralen kommer troligtvis ännu att utvecklas och byggplanerna är inte särskilt detaljerade. Det slutliga beslutet om genomförandet av projektet har inte heller fattats ännu under utarbetandet av planen. C-beteckningen för kvartersområde för centralfunktioner gör det möjligt att på ett flexibelt sätt använda tomten enligt framtida behov. Å andra sidan förutsätter det viktiga läget och den täta stadsstrukturen planbestämmelser, genom vilka projektet kan anpassas till tomten utan att man prutar på de funktionella och stadsbildsmässiga ramvillkoren. Genom planen säkerställs projektets kvalitet även om lokalprogrammet eller den som planerar byggnaden byts ut.



På tomten gäller en detaljplan från 2021. Den möjliggör byggande av 21 000 m²-vy, vilket också uppfyller behoven för den hälso- och familjecentral som planeras i projektplanen. Inte heller våningstalet behöver höjas. Planen tillåter inte boende, men inkvarteringsverksamhet är möjlig. I gatuplansvåningen krävs en yta på 530 m² för affärslokaler.

Eftersom bestämmelserna om verksamheten är vaga är gränserna för byggnadsområdet i sin tur strikt bundna till referensplanen för att det ska vara möjligt att anpassa verksamheten och stadsbilden. I planen har man beaktat det utrymme som avlämnings- och hämtningstrafiken samt tunneln för spårvagnen behöver. I söder ligger Lauri Lairalas skvär, som man inte ville minska från sitt nuvarande och i öster stadshuset. Man ville lämna tillräckligt med utrymme mellan centralen och det skyddade stadshuset, som också fungerar som en tvärgående förbindelseled för gång- och cykeltrafik mellan gågatan och Biblioteksparken.

Byggnadsmassan är uppdelad i två tegeltäckta delar med sluttande tak, mellan vilka det finns en leddel av glas. På Konvaljvägens sida är våningstalet som mest VII och den mindre massan är högst sex våningar hög. Mittpartiet, som är entréhall, är lägre än huvudmassorna.

Huvudingångarna är placerade på båda sidor om entréhallen, den ena i sydlig riktning mot Stationsvägen och skvären. De som kommer till fots eller med cykel använder för det mesta den södra ingången. Detsamma gäller för dem som kommer från spårvagns- eller busshållplatserna. Den norra ingången på Näckrosgränden används särskilt av dem som anländer med avlämnings- och hämtningstrafik. Det finns också plats för avlämnings- och hämtningstrafik i den övre källarvåningen, från vilken det finns en direkt hissförbindelse till våningarna.

Parkeringen är placerad i två underjordiska våningar, dit man kör på en ramp från Näckrosgränden. I källaren finns också byggnadens service och logistik. De tekniska utrymmena placeras förutom i källaren också i takvåningarna, där de ska integreras i byggnadsmassan.

Det finns inte mycket obelagd mark kvar på tomten, eftersom parkeringen i källaren sträcker sig till största delen av tomten. Den del som finns mellan körrampen och stadshuset är obelagd, men också där försvåras planteringen av stora träd av ledningsreserveringar. Kravet på gröneffektivitet är 0,8.

Kvartersområdet för centrumfunktioner (C) har en areal på 0,62 hektar. Byggrätten är 21 000 m²-vy och exploateringsstalet $e = 3,38$.

Deltagande och växelverkan

Ett program för deltagande och bedömning gjordes upp 21.9.2023.

I Vantaan Sanomat har det meddelats att planen blivit aktuell och intressenterna har beretts möjlighet att uttala sin åsikt om saken. Sammanlagt åtta åsikter lämnades in. HRM meddelade att tillräckligheten i fråga om de nuvarande reserveringarna för ledningsgränder och områden och behovet av fortsatt reservering och nya ledningsgränder bör utredas i samarbete med HRM och de måste godkännas av HRM inom ramen för projektet. Vanda Energi ville ha en utrymmesreservering för en transformatorstation på Näckrosgrändens sida. Vanda stadsmuseum betonade att man i konsekvensbedömningen bör granska nybyggnadens placering i Dickursby kulturhistoriska och tidsmässigt skiktade stadsbild i närheten av kommunhuset som blev färdigt på 1950-talet. Landskapsarkitektbyrån Maisemasuunnittelu Hemgård anser att åtminstone trädbeståndet i den östra kanten av Lauri Lairalas skvär bör bevaras.

Ett möte om planen hölls 13.12.2023.



Stadens mark- och bostadspolitiska riktlinjer

Planen följer stadens markpolitiska riktlinjer (FGE 18.6.2018 § 9, uppdaterade FGE 10.10.2022 § 7).

Planen gäller mark som i sin helhet ägs av Vanda stad och producerar en arbetsplatstomt för cirka 900 anställda.

Avtal

Detaljplaneändringen omfattar inte något markanvändningsavtal. Vanda stadsstyrelse beslutade 4.9.2023 att Vanda stad ger Vanda och Kervo välfärdsområde eller en av välfärdsområdet senare anvisad aktör som förverkligar centralen en planeringsreservering för den fortsatta planeringen, detaljplanläggningen, förhandlingarna och beredningen av tomtöverlåtelsen av Dickursby hälso- och familjecentral och planeringsreserveringen gäller till 31.12.2025.

Stadsmiljönämnden 22.10.2024 § 7

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att

- a) lägga fram förslaget till detaljplaneändring nr 002548, 61 Dickursby/Dickursby familje- och hälsocentral som daterats 22.10.2024, i 30 dagar i enlighet med MBF 27 §,
- b) berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Framläggning

Förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt 6.11–5.12.2024 med stöd av MBF 27 §. Under denna tid inlämnades en anmärkning. Fastighetsutvecklingsbolaget NREP kritiserar som potentiell framtida byggare bland annat den valda parkeringslösningen, de alltför snäva gränserna för byggnadsområdet och nästan alla andra planbestämmelser som antingen för vaga eller för exakta. Anmärkningen har beaktats i svaret.

Planutlåtanden

Stadsmiljönämnden beslutade 22.10.2024 berättiga detaljplaneringen till att begära nödvändiga utlåtanden. Det begärdes nio utlåtanden och fem lämnades in.

I Vanda Energis utlåtande begärdes det att fjärrvärmerörets läge och behovet av en transformatorstation ska beaktas.

Vandas äldregeråd ansåg att projektet är viktigt och bör understödats. Det framfördes önskemål om få fler avlämnings- och hämtningsplatser i gatunivå. Man bör fästa uppmärksamhet vid tillgängligheten, belysningen, trivselen, skyltningen och vinterunderhållet när det gäller byggnaden och det omgivande offentliga stadsrummet. Kaféets och apotekets lokaler önskade man att ska finnas i gatuplan och HUS-Labs lokaler i närheten.

I utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslogs preciseringar i bestämmelserna om trafikbuller.



Vanda stadsmuseum ansåg att de lösningar som föreslås i planförslaget är lyckade med tanke på den omgivande stadsbilden och det närliggande stadshusets värden.

I HRM:s utlåtande konstateras det att de allmänna vattentjänsterna har byggts färdigt. Detaljplaneändringen har inga konsekvenser för de allmänna vattentjänsterna.

Utlåtandena har beaktats i svaren justeringsförslagen.

Utförda justeringar

Med anledning av utlåtandena har det gjorts en justering i planbestämmelserna genom att lägga till ett krav på skillnad i ljudnivån som gäller lokalerna mot Konvaljvägen.

Justeringen är inte väsentlig och därför behövs ingen ny framläggning.

Stadsmiljönämnden 14.1.2025 § 8

Stadsplaneringsdirektörens förslag:

Nämnden beslutar att föreslå för stadsstyrelsen att

- a) svar ges på anmärkningen och utlåtandena i enlighet med bilagan och de föreslagna justeringarna utförs,
- b) förslaget till detaljplaneändring 002548, 61 Dickursby/Dickursby hälso- och familjecentral, som daterats 14.1.2025, förs till stadsfullmäktige för godkännande.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas nämndgrupp lämnade in följande protokollsuttalande, som understöddes av vänsterförbundets nämndgrupp och stadsmiljönämndens ledamot Ida Tamminen:

”Den cykelparkeringsplan som utarbetas i bygglovsskedet ska säkerställa en lättillgänglig och tillräcklig nivå på parkeringsservicen för anställda och kunder.”

Stadsstyrelsen 27.1.2025 § 16

Förslag av biträdande stadsdirektören för stadsmiljöns verksamhetsområde:

Nämnden beslutar att

- a) ge anmärkningen och utlåtandena svar i enlighet med bilagan och utföra de föreslagna justeringarna,
- b) föra förslaget till detaljplaneändring 002548, 61 Dickursby/Dickursby hälso- och familjecentral, som daterats 14.1.2025, till stadsfullmäktige för godkännande.

Behandling:

Det antecknades att stadsstyrelseledamöterna Anitta Orpana ja Maarit Raja-Aho och stadsfullmäktiges vice ordförande Lauri Kaira och Tanja Aidanjuuri avlägsnade sig från sammanträdet som samfundsjäviga för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.



Det antecknades att stadsstyrelseledamoten Eve Rämö avlägsnade sig från sammanträdet som anställningsjävig för den tid som detta ärende behandlades och beslutet fattades.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, om understöddes av stadsstyrelseledamoten Ville Karinen.

”Den cykelparkeringsplan som utarbetas i bygglovsskedet ska säkerställa en lättillgänglig och tillräcklig nivå på parkeringsservicen för anställda och kunder.”

Stadsfullmäktige 24.2.2025 § 3

Stadsstyrelsens förslag:

Förslaget till detaljplaneändring 002548, 61 Dickursby/Dickursby hälso- och familjecentral, som daterats 14.1.2025 godkänns.

Beslut:

Förslaget godkändes.

Det antecknades att de grönas fullmäktigegrupp lämnade in följande protokollsuttalande i ärendet, som understöddes av vänsterförbundets, kristdemokraternas och socialdemokraternas fullmäktigegrupper:

Den cykelparkeringsplan som utarbetas i bygglovsskedet ska säkerställa en lättillgänglig och tillräcklig nivå på parkeringsservicen för anställda och kunder.

Bilagor:

- Förslag till detaljplaneändring 14.1.2025
- Detaljplaneändringens beskrivning 14.1.2025
- Anmärkning och svar 14.1.2025
- Utlåtanden och svar 14.1.2025

Anvisningar för sökande av ändring: 1 Besvärsanvisning

Närmare information:

Kerttu Kurki-Issakainen, områdesarkitekt, tfn +358 50 302 9334,
Seppo Niva, detaljplanerare, tfn +358 50 302 9298
(fornamn.efternamn[at]vantaa.fi)